Ville de Sainte-Marthe-sur-le-Lac

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

PREMIER PROJET DE RÉSOLUTION **PPCMOI** NUMÉRO **2026-0129**

25 NOVEMBRE 2026, 19H00

1.1 OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE

1.2 ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

1.3 OBJET DE LA DEMANDE

Objet de la demande

- Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) pour la construction d'un projet intégré de deux ensembles de cinq bâtiments unifamiliaux (H1) en mode contigu de deux étages sur le lot projeté 6 748 232 (sur le Boulevard Laurette-Théorêt, dans une partie de la zone H-121)

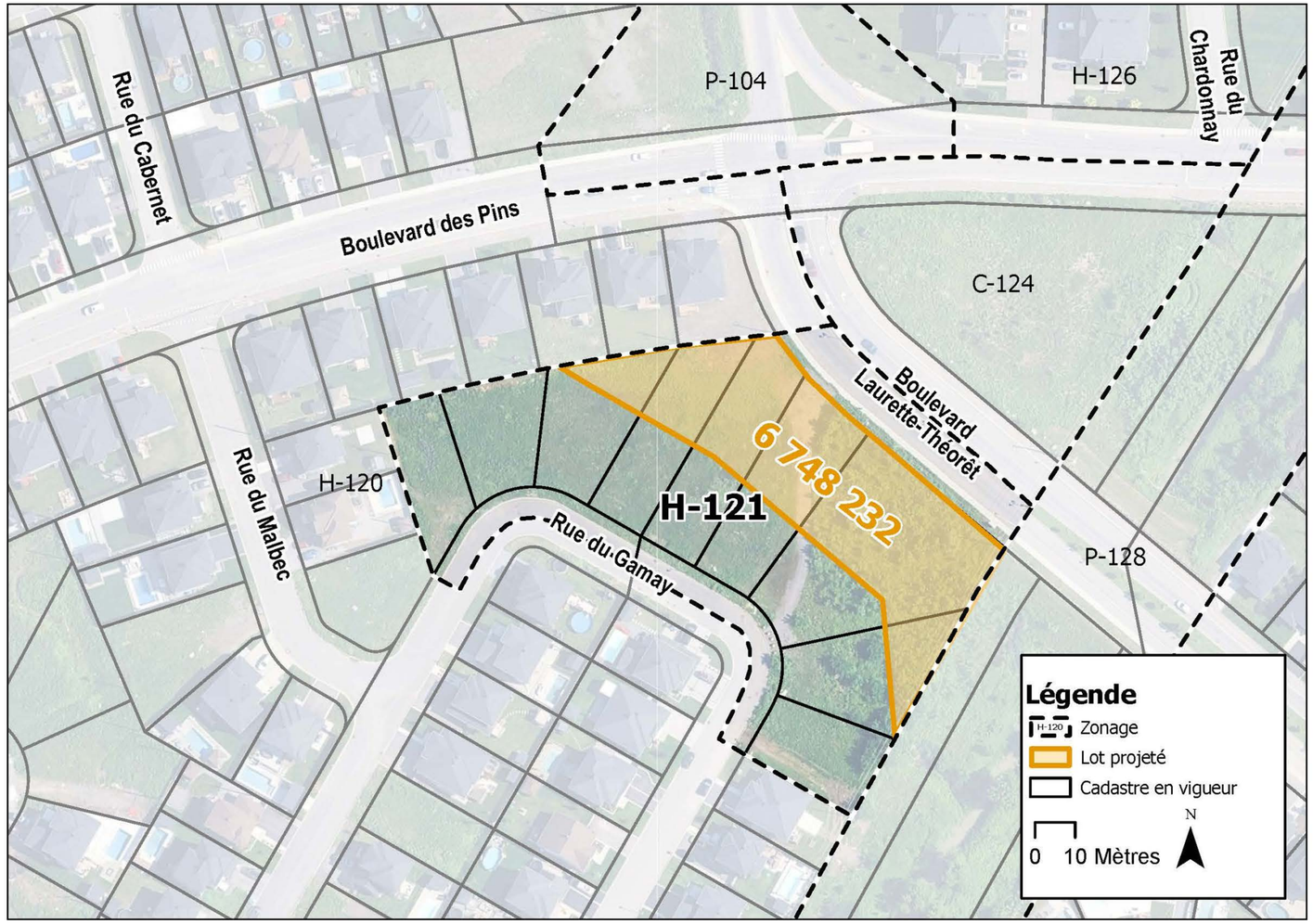
PPCMOI

- Le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) permet au conseil municipal d'évaluer, au cas par cas, l'opportunité d'autoriser un projet précis, même si celui-ci déroge à un ou plusieurs règlements d'urbanisme en vigueur. Cette évaluation repose sur les critères établis au règlement ainsi que sur les objectifs énoncés au plan d'urbanisme de la municipalité.

1.4 LOCALISATION ET ZONAGE

Localisation et zonage

- Zone concernée H-121



Localisation et zonage

- Zone concernée H-121

Annexe B- Grilles des usages et normes

Règlement de zonage numéro URB-2025-1400

Grilles des usages et normes

Ville de Sainte-Marthe-sur-le-Lac

		Unifamiliale	Unifamiliale											
		H1	H1											
Usages														
Usages spécifiquement permis														
Usages spécifiquement exclus														
Lotissement														
Frontage (m)	min.	15	9(2)											
Profondeur moyenne (m)	min.	25	25											
Superficie (m²)	min.	399	255											
Implantation														
Mode d'implantation	I, J,C	I	C											
Marge avant (m)	min.	6	6											
Marge avant secondaire (m)	min.	3,5	3,5											
Marge latérale (m)	min.	1,5	0											
Marge latérale total (m)	min.	4,5 (1)	3(3)											
Marge arrière (m)	min.	8	8											
Taux d'implantation	max.	0,4	0,4											
Bâtiment														
Largeur de façade (m)	min.	7	5,4											
Hauteur (m)	max.	12	12											
Hauteur (étage)	min.	1	1											
Hauteur (étage)	max.	2	2											
Superficie d'implantation(m²)	min.	50	45											
Superficie de plancher (m²)	min.	90	80											
Nombre de logements	max.	1	1											
Dispositions particulières														
Entreposage														
Projet intégré			•											
Bâtiment avec usage mixte														
Pourcentage d'espace commercial au rez-de-chaussée (min.)														

Numéro de zone

H-121

Note

(1) Le total des marges latérales peut être réduit à 3,5 m lorsque le bâtiment d'habitation comprend un garage attenant ou incorporé. De plus, la marge latérale du côté du garage peut être réduite à 1,35 m. Si le mur comprend une ouverture, la marge latérale doit être de 1,5 m.

(2) Lorsque les unités sont contigues, le frontage minimale du terrain de l'unité du centre peut être de 5,40 m.

Amendements	
no. Règlement	Date

Localisation et zonage

- Secteur actuel

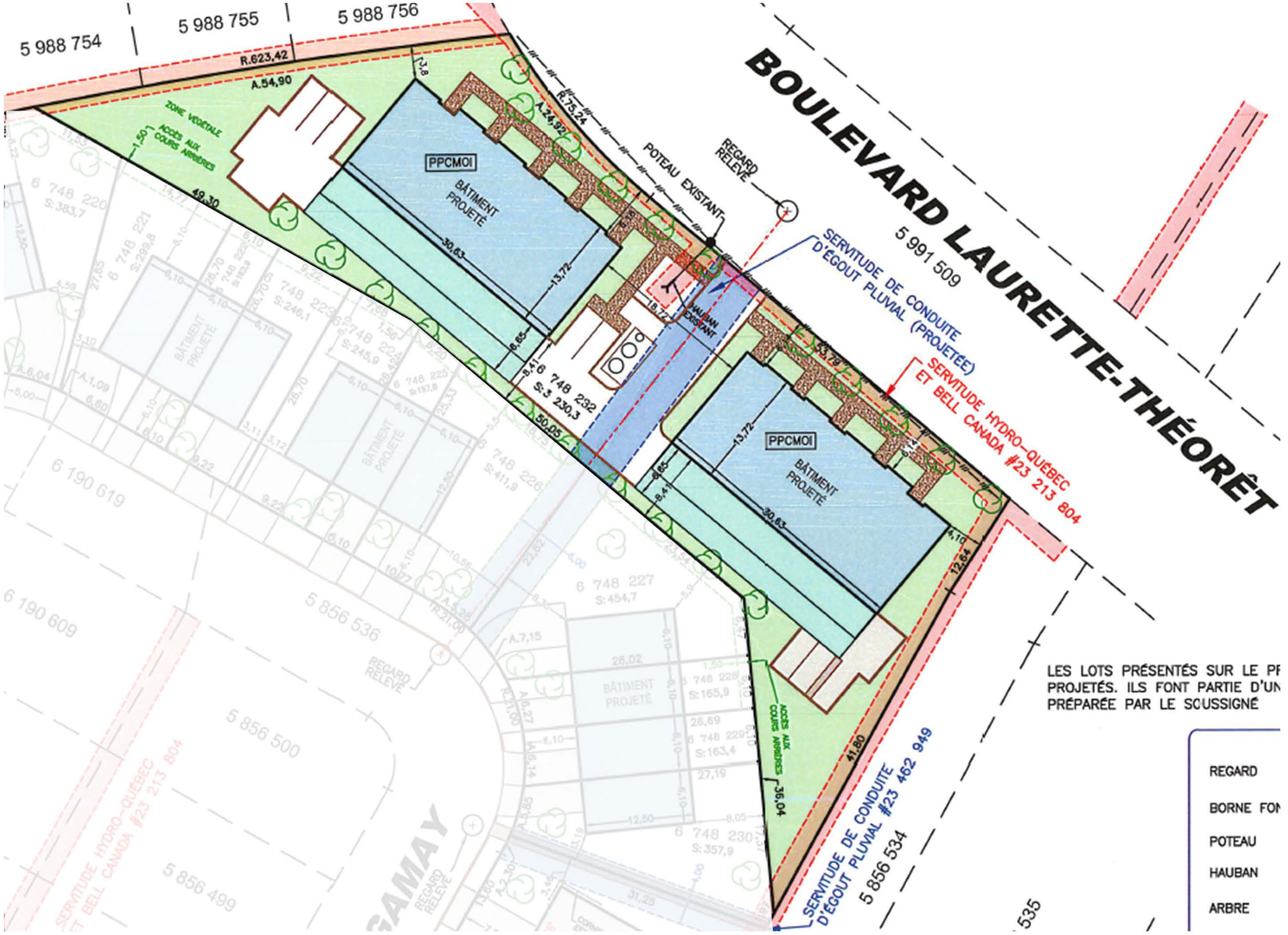




1.5 PRÉSENTATION DU PROJET PPCMOI 2026-0129

Le projet

- Implantation



Le projet

- Implantation



Le projet

- Perspectives



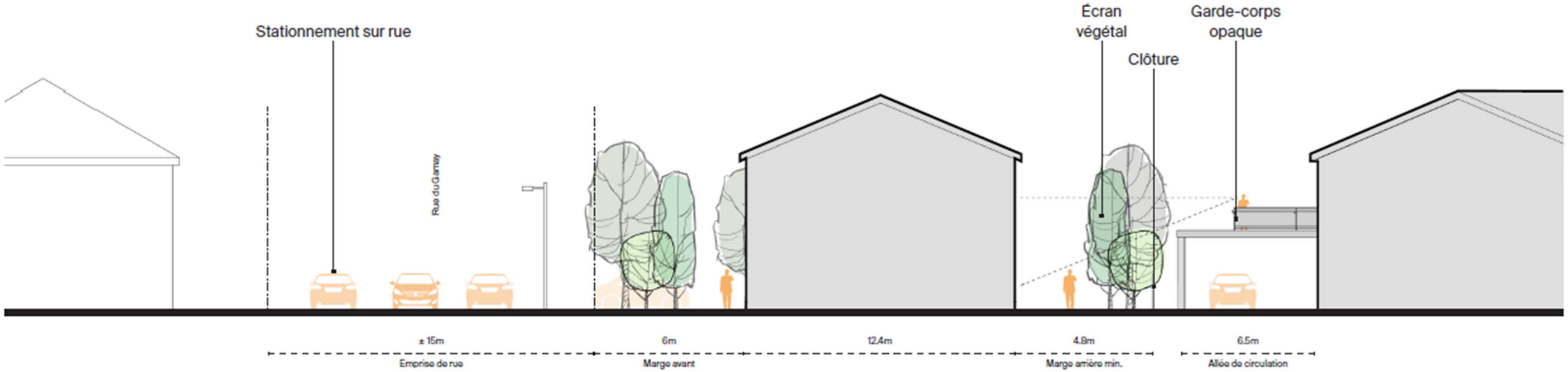
Le projet

- Perspectives



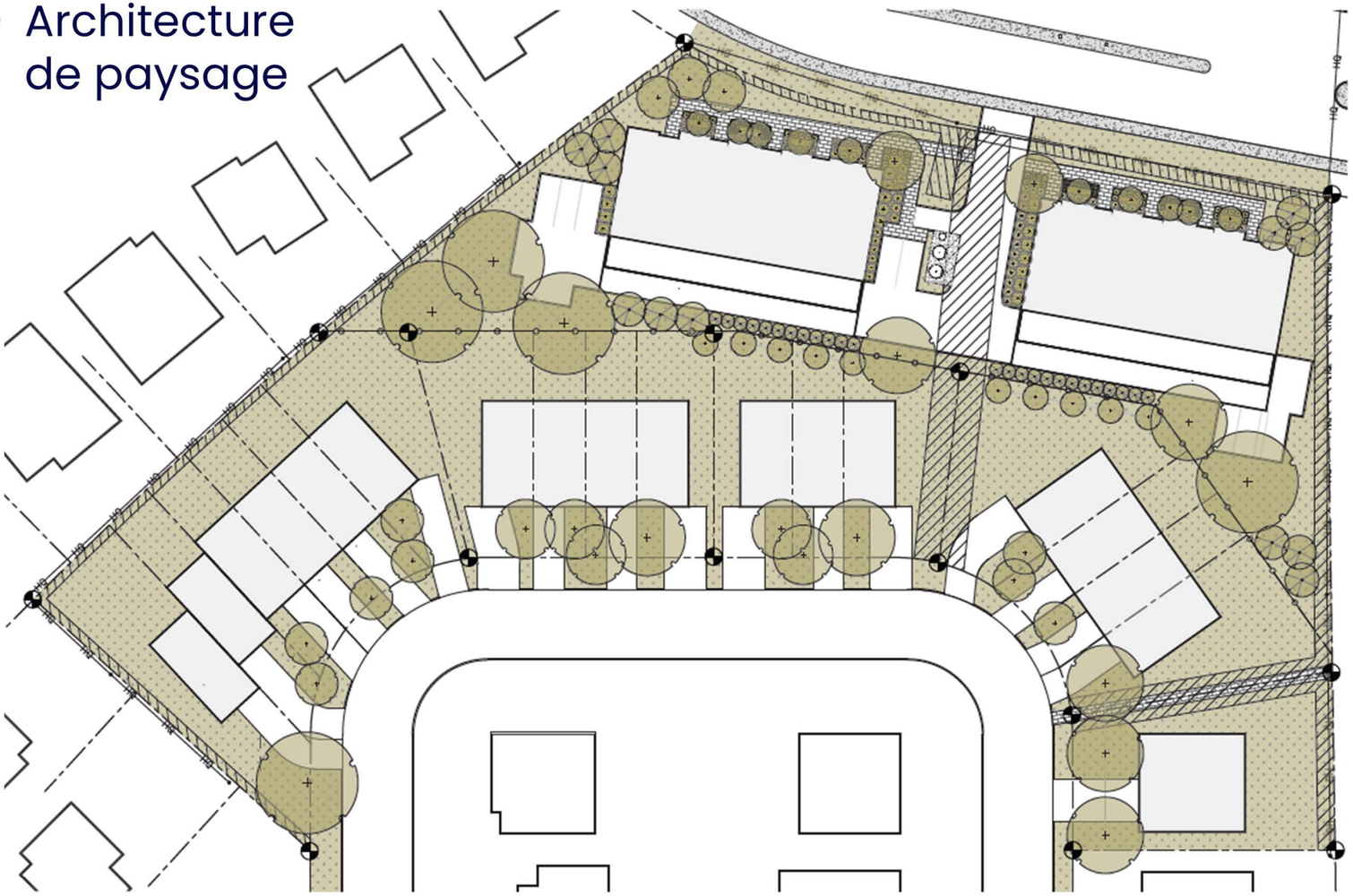
Le projet

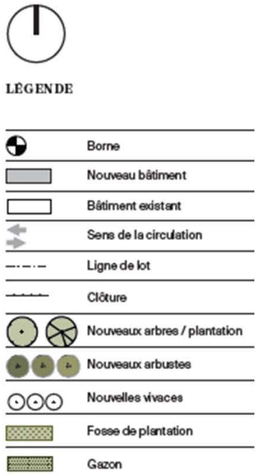
- Coupe



Le projet

- Architecture de paysage







ACER X FREEMANII 'AUTUMN BLAZE'

TYPE Arbre
CANOPÉE 12 m



ACER RUBRUM 'REDPOINTE'

TYPE Arbre
CANOPÉE 9 m



ACER RUBRUM 'ARMSTRONG'

TYPE Arbre
CANOPÉE 5 m



OSTRIA VIRGINIANA

TYPE Arbre
LARGEUR 7 m



QUERCUS ROBUR X ALBA 'SKINNY GENES'

TYPE Arbre
LARGEUR 13 m



ABIES CONCOLOR

TYPE Conifère
LARGEUR 4 m



AMELANCHIER CANADENSIS (TIGE)

TYPE Arbre
CANOPÉE 6 m



GINKGO BILOBA 'PRINCETON SENTRY'

TYPE Arbre
CANOPÉE 5 m



GLEDITSIA TRIACANTHOS IN. 'IMPERIAL'

TYPE Arbre
CANOPÉE 9 m



THUYA OCCIDENTALIS 'BRANDON'

TYPE Conifère
LARGEUR 1,2 m



EUONYMUS ALATUS 'COMPACTUS'

TYPE Arbuste
LARGEUR 1,5 m



MYRICA GALE

TYPE Arbuste
LARGEUR 1 m

Le projet contrevient aux dispositions suivantes de la réglementation d'urbanisme

- **Règlement de zonage URB-2025-1400**

- **Article 121.2** : Permettre qu'un des bâtiments abritant un usage d'Habitation unifamilial (H1) soit situé à 4,46 m, 6,15 m et 8,41 m de la limite du terrain, et qu'un autre bâtiment soit situé à 4 m, 6,14 m et 8,41 m de la limite du terrain, au lieu de la distance minimale de 9 m exigée de la limite du terrain;
- **Article 121.8** : Permettre 0 case de stationnement visiteur, au lieu du 3 cases exigées, à raison d'une case par 4 logements;
- **Article 120** : Permettre une allée véhiculaire privée de 35.6 % de la superficie totale du projet intégré, au lieu d'un maximum de 20 %;
- **Article 239** : Permettre d'avoir une case de stationnement extérieure par bâtiment, avec une case intérieure, au lieu du 2 cases exigées;
- **Article 120** : Permettre que les sentiers piétonniers soient à 2,3 m et 3 m du mur du bâtiment comprenant des ouvertures, au lieu du 5 m exigé;
- **Article 121.7** : Permettre des espaces de stationnement à 1 m et 1.5 m d'un bâtiment principal, au lieu du 3 m exigé. Les allées véhiculaires se trouvent à 2,8 m et à 0 m des bâtiments principaux.

Le projet contrevient aux dispositions suivantes de la réglementation d'urbanisme

- **Suite à la réception du nouveau plan de l'arpenteur présenté, éléments ajustés :**

- **Article 121.2** : Permettre qu'un des bâtiments abritant un usage d'Habitation unifamilial (H1) soit situé à 3,8 m, 6,16 m et 8,41 m de la limite du terrain, et qu'un autre bâtiment soit situé à 4,10 m, 6,14 m et 8,41 m de la limite du terrain, au lieu de la distance minimale de 9 m exigée de la limite du terrain;
- **Article 121.8** : Permettre 0 case de stationnement visiteur, au lieu du 2 cases exigées, à raison d'une case par 4 logements;
- **Article 120** : Permettre une allée véhiculaire privée de 35.6 % de la superficie totale du projet intégré, au lieu d'un maximum de 20 %;
- **Article 239** : Permettre d'avoir une case de stationnement extérieure par bâtiment, avec une case intérieure, au lieu du 2 cases exigées;
- **Article 120** : Permettre que les sentiers piétonniers soient à 2,3 m et 3 m du mur du bâtiment comprenant des ouvertures, au lieu du 5 m exigé;
- **Article 121.7** : Permettre des espaces de stationnement à 1 m et 1.5 m d'un bâtiment principal, au lieu du 3 m exigé. Les allées véhiculaires se trouvent à 2,8 m et à 0 m des bâtiments principaux;
- **Article 245** : Permettre une allée de circulation à double sens d'une largeur de 6 m, au lieu de 6,5 m, tel que prévu lorsqu'une case est à 90 degrés;
- **Article 122** : Permettre de ne pas avoir un arbre par chaque 7 m de ligne de terrain donnant sur une rue dans un projet intégré.

Motifs énoncés dans la résolution du conseil (2026-11-335)

En lien avec les critères prévus dans le règlement sur les PPCMOI :

- Le projet présente une architecture compatible avec le milieu environnant tout en optimisant le potentiel de développement du site
- Le projet diversifie l'offre résidentielle du secteur avec des bâtiments unifamiliaux en mode contigu
- La présence d'un écran végétal continu, d'une clôture opaque ainsi que des garde-corps opaques aux balcons
- Le site se présente actuellement sous la forme d'une friche
- La configuration du site permet une seule entrée charretière sur le boulevard Laurette-Théorêt

Conditions prévues dans la résolution 2026-11-335

Que l'approbation soit assujettie aux conditions suivantes :

- Que la structure des balcons soit modifiée de l'autre côté des garde-corps afin d'être ajourée;

- Qu'un dépôt d'une garantie financière de 20 000$ soit déposé, lequel est remboursable à la fin des travaux.

1.6 PROCHAINES ÉTAPES

Prochaines étapes

- Calendrier

Présentation au CCU	20 octobre 2026
Adoption du premier projet de résolution	11 novembre 2026
Assemblée publique de consultation	25 novembre 2026
Adoption du second projet de résolution	À venir
Période d’approbation référendaire	À venir
Adoption de la résolution finale par le conseil municipal	À venir
Validation avec la MRC de Deux-Montagnes	À venir

Disposition susceptible d'approbation référendaire

- Le projet accorde une dérogation à une disposition du règlement de zonage qui est elle-même susceptible d'approbation référendaire. Seuls les éléments suivants sont sujet à l'approbation référendaire par les personnes habiles à voter, en vertu de l'article 113 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* :

Article 121.2 : Permettre qu'un des bâtiments abritant un usage d'Habitation unifamilial (H1) soit situé à 3,8 m, 6,16 m et 8,41 m de la limite du terrain, et qu'un autre bâtiment soit situé à 4,10 m, 6,14 m et 8,41 m de la limite du terrain, au lieu de la distance minimale de 9 m exigée de la limite du terrain

Demande d’approbation référendaire

- À la suite de l’adoption du second projet de règlement, le greffier ou greffier-trésorier donne, conformément à la loi qui régit la municipalité en cette matière, **un avis public**

- Pour être valide, une **demande d’approbation référendaire** doit remplir les conditions suivantes :

1° indiquer clairement la disposition qui en fait l’objet et la zone ou le secteur de zone d’où elle provient;



Demande d’approbation référendaire

2° être signée, dans le cas où il y a plus de 21 personnes intéressées de la zone ou du secteur de zone d’où elle provient, par au moins 12 d’entre elles ou, dans le cas contraire, par au moins la majorité d’entre elles;

3° être reçue par la municipalité au plus tard le huitième jour qui suit celui où est publié l’avis prévu à l’article 132.

Les dispositions de la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités (chapitre E-2.2) qui concernent la façon pour une personne morale d’exercer ses droits et la façon de compter les personnes habiles à voter ayant le droit d’être inscrites sur la liste référendaire et les demandes de tenue d’un scrutin référendaire s’appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires, à la signature de la demande.

1.7 PÉRIODE DE QUESTIONS

1.8 LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Ville de Sainte-Marthe-sur-le-Lac

MERCI